

باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية
دائرة " الاثنين " (د) المدنية

برئاسة السيد القاضي / يحيى جلال
وعضوية السادة القضاة / مجدى مصطفى ،
رفعت هيبنة و
نائب رئيس المحكمة
وائل رفاعى
ياسر فتح الله العكازى
" نواب رئيس المحكمة "

وحضور رئيس النيابة السيد / شادى ريان .
وأمين السر السيد / عادل الحسينى إبراهيم .
فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة .
فى يوم الاثنين ٢٩ من جماد الأول سنة ١٤٤٠ هـ الموافق ٤ من فبراير سنة ٢٠١٩ م .

أصدرت الحكم الآتى :-

فى الطعن المقيد فى جدول المحكمة برقم ١٢٩٧٨ لسنة ٨٢ ق .
المرفوع من

ضد

" الوقائع "

فى يوم ٢٠١٢/٧/٢٩ طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ
٢٠١٢/٥/٣٠ فى الاستئنافات أرقام ، ، لسنة .. ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم
بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .
وفى نفس اليوم أودع الطاعنون مذكرة بالدفاع .
وفى ٢٠١٢/٨/١٥ أعلن المطعون ضدّهما الأول والثانى بصحيفة الطعن .

وفى ٢٠١٢/٨/٣٠ أودع المطعون ضدّهما الأول والثاني مذكرة بالدفاع .
 وفى ٢٠١٧/٤/٢٦ أعلن المطعون ضدّه الرابع بصحيفة الطعن .
 ثم أودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن .
 وبجلسة ٢٠١٨/١/١٥ عُرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر فحددت
 لنظره جلسة ٢٠١٩/٢/٤ وبها سمع الطعن أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة وقد صمم
 محامى الطاعنين والمطعون ضدّهما الأول والثاني والنيابة كل على ما جاء بمذكرته والمحكمة أصدرت حكمها
 بذات الجلسة .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر /
 " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة ، وبعد المداولة :-
 حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .
 وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن مورث
 الطاعنين أقام الدعوى رقم ٦٣١٦ لسنة ١٩٩٩ مدنى كلى شمال القاهرة على المطعون ضدّه بطلب الحكم
 وورثته من بعده - حسب طلباتهم الختامية - ببطلان عقد البيع المسجل رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ شهر عقارى
 مرسى مطروح وبطلان عقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ وإلزام المطعون ضدّه الأول بأن يؤدى لهم مبلغ مليون
 جنيه تعويضاً مادياً وأدبياً وبتسليم أرض النزاع ، على سند من أن المورث وآخرين تملكوا قطعة أرض فضاء
 مساحتها ٣٩٩٦٤ م^٢ بموجب العقد المشهر رقم ٣٣ لسنة ١٩٩٣ شهر عقارى مرسى مطروح وقام المطعون
 ضدّه الأول باصطناع عقد بيع لنفسه عن تلك الأرض لقاء ثمن مقداره ١٥٠,٠٠٠ جنيه وتقدم لمصلحة الشهر
 العقارى المختصة بالطلب رقم ٢٨٩٣ لسنة ١٩٩٨ لشهر صحيفة دعوى صحة ونفاذ هذا العقد وأعقبه بالتماس
 بتعديل التعامل إلى بيع بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٤ بعد أن قام بتزوير التوكيل الرسمى العام الشامل رقم/ج لسنة
 توثيق حدائق القبة ونسب فيه صدوره منه للأستاذين / ، المحاميين
 حيث قام المحامى الأخير بالتصديق على عقد البيع النهائى بصفته وكياً عنه بالتوكيل المذكور ثم شهر هذا

البيع برقم ... لسنة شهر عقارى مرسى مطروح ، وإذ كان ذلك البيع منعماً لصدوره بناءً على تفويض مزور عليه فقد أقام الدعوى . تدخل المطعون ضده الرابع بطلب الحكم ببطلان ذات عقدي البيع المشار إليهما مع التسليم وبفرض الحراسة القضائية عليها . وجه المطعون ضده الأول طلباً عارضاً بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ . حكمت المحكمة فى الدعوى الأصلية والتدخل الهجومي ببطلان ومحو وشطب عقد البيع المشهر رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩٩ شهر عقارى مرسى مطروح ، وفى الطلب العارض بعدم قبوله . استأنف الطاعنون هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم لسنة .. ق ، كما استأنفه أمام ذات المحكمة كل من المطعون ضده الرابع والمطعون ضده الأول بالاستئناف رقمى ، لسنة .. ق ، ضمت المحكمة الاستئنافات الثلاثة ، وقضت بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٣ بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب بطلان عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ والتسليم والقضاء مجدداً ببطلان هذا العقد واعتباره كأن لم يكن وألزمت المطعون ضده الأول بتسليم الأرض موضوع هذا العقد إلى ممثلى شركة سبيك للإنشاءات . طعن المطعون ضدهما الأول والثانى فى هذا الحكم بالطعن رقمى ، لسنة .. ق ، كما طعن الطاعن الأول بالطعن رقم لسنة .. ق ، ضمت المحكمة الطعون الثلاثة وقضت بتاريخ ٢٠١٠/٥/٤ بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة استئناف القاهرة وأسست قضاءها على سبب شكلى يتعلق ببطلان تشكيل المحكمة التى أصدرت الحكم . عجل الخصوم السير فى الاستئنافات الثلاثة وتدخل المطعون ضده الثانى بصفته انضمامياً للمطعون ضده الأول فى استئنافه ودفع الأخير بسقوط الخصومة فى استئناف الطاعنين وفى استئناف المطعون ضده الرابع وصحح الأخير شكل الاستئناف بزوال صفة مورث الطاعنين ، وبتاريخ ٢٠١٢/٥/٣٠ قضت المحكمة فى موضوع الاستئنافات الثلاثة برفضها وتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم لسنة .. ق ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفضه ، عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مما ينهه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ، إذ تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بأن المطعون ضده الأول كان دائناً لمورثهم حال حياته بمبلغ ٧٠٠ ألف جنيه وحرر له المورث ضماناً لهذا الدين شيكات بمبلغ خمسة ملايين جنيه واستغل المطعون ضده الأول هذه الشيكات فى تهديد المورث باتخاذ الإجراءات القانونية ضده ، وأكرهه على التوقيع على عقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ المتضمن بيعه أرض النزاع لقاء ثمن مقداره ٩,٩٩١,٠٠٠ جنيه ، وأثبت بالعقد على خلاف الحقيقة أن الثمن دُفع فى مجلس العقد بما يبطل هذا العقد لتوقيعه من المورث تحت تأثير الإكراه

وعدم دفع الثمن المسمى فى العقد ، ودلّوا على ذلك بما جاء بأقوال المطعون ضده الأول بتحقيقات النيابة العامة فى القضية رقم لسنة ... جنابات حدائق القبة وعدم تقديمه المستندات التى تُثبت دفع الثمن وبالأحكام الصادرة ضد مورثهم فى الجرح المباشرة المرفوعة من المطعون ضده الأول عن الشيكات سالفه الذكر ، فاطرح الحكم هذا الدفاع ونفى وقوع إكراه على المورث دون أن يعرض للظروف الواقعية والقرائن التى ساقها الطاعنون وما قدموه من مستندات تأييداً لدفاعهم ، كما رفض طلبهم بالتعويض عن الحرمان من الانتفاع بأرض النزاع مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك بأن النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٢٧ من التقنين المدنى على أنه " يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بعثها المتعاقد الآخر فى نفسه دون حق ، وكانت قائمة على أساس " يدل - وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - على أن الإكراه المفسد للرضا يتحقق باستعمال وسيلة مشروعة فى ذاتها فى التهديد بخطر جسيم فى نفس التعاقد بهدف الوصول إلى شىء غير مستحق ، ذلك أن مشروعية الوسيلة لا تنفى وقوع الإكراه المفسد للرضا بمعناه القانونى متى ثبت أن الدائن لم يستعملها للوصول إلى حقه واستيفاء دينه ، وإنما استغلها بغرض الحصول من المدين على ما يجاوز ما فى ذمته من دين ، فإن استعمال الوسيلة المشروعة حينئذ يكون تعسفياً غير مشروع ، ويقع عبء إثبات الإكراه على من يدعيه ، ويجوز له إثبات أن الإكراه كان الدافع إلى التعاقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق - بعد ضم الملفات - أن عقد البيع مدار النزاع المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ المبرم بين مورث الطاعنين والمطعون ضده الأول قد تضمن بيع المورث للأخير الأرض البالغ مساحتها ٣٩٩٦٤ م^٢ المبينة الحدود بالعقد لقاء ثمن مقداره ٩,٩٩١,٠٠٠ جنيه وأثبت بالعقد أن هذا الثمن دُفع نقداً بمجلس العقد ، وكان الطاعنون قد تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الموضوع ببطلان ذلك العقد لتوقيعه من المورث تحت تأثير الإكراه من المطعون ضده الأول وبأن ما أثبت بالعقد من الوفاء بالثمن نقداً بمجلس العقد مخالف للواقع والحقيقة ودلّوا على ذلك بأقوال المطعون ضده الأول فى تحقيقات النيابة العامة فى القضية رقم لسنة جنابات حدائق القبة - والمقدم صورتها منهم - وكان الثابت من هذه التحقيقات أن المطعون ضده الأول " المشتري فى العقد المذكور " قرر فى أقواله أن الثمن المسمى فى العقد قد دفع فى صورة شيكات مرتجعة سلمها لمورث الطاعنين قيمتها ٣,٦٠٠,٠٠٠ جنيه وتم تسوية باقى الثمن ببيعه له سيارات ومعدات ولوادر وحفارات أى بما قيمته ٦,٣٩١,٠٠٠ جنيه وهو ما ينطوى على إقرار ضمنى بعدم صحة واقعة سداد الثمن نقداً بمجلس العقد ، وهو ما يترتب عليه نقل عبء إثبات الوفاء بالثمن إلى عاتق المطعون ضده الأول ، وإذ لم يقدم العقود التى باع بموجبها تلك المعدات سالفه الذكر للمورث أو

بيان بالشيكات المرتجعة المسلمة للأخير أو ما يفيد صرف المورث أياً منها أو ما يدل على اتخاذها أى إجراء لتحصيل قيمتها برغم تأجيل الدعوى أمام محكمة أول درجة غير مرة لهذا السبب إلا أنه لم يقدم فى أى مرحلة من مراحل النزاع أى دليل على تسليم الشيكات المرتجعة المقول بها أو المستندات الدالة على بيعه المعدات المذكورة برغم أن هذه وتلك تمثل مبالغ مالية كبيرة لا يتصور أن تجرى معاملات بشأنها بين الطرفين بغير مستندات تثبتتها ، فإذا أضيف إلى ذلك ما استدل به الطاعنون من أنه لو كان الثمن المسمى فى العقد حقيقياً ودفع نقداً بمجلس العقد فإن منطق الأمور يقضى بأن يخصم المطعون ضده الأول من الثمن المدفوع المبالغ التى يدين بها المورث لا أن يدفع كامل الثمن وتظل مديونية المورث كما هى ثم يلجأ إلى القضاء للمطالبة بهذه المديونية عن طريق رفع جنح مباشرة واستصدار أحكام بالحبس ضد المورث فى ١١/٢٩ ، ١٤/١٢/١٩٩٨ ، ٦/١٢ ، ٦/٢٨ ، ٧/٢١ ، ١١/٢٨ ، ١٢/٧/١٩٩٩ - وفق الثابت من صورة هذه الأحكام المقدمة من الطاعنين - وجميعها صادرة فى تواريخ لاحقة على توقيع المورث على عقد البيع موضوع النزاع ، وكانت الوقائع والقرائن المار بيانها والظروف والملابسات التى حُرر فيها ذلك العقد تفيد فى غير لبس بأن المطعون ضده الأول لم يدفع الثمن المسمى فيه سواء نقداً أو بشيكات مرتجعة ومعدات كما ادعى ، وأن مورث الطاعنين تحت سطوة الخوف والرهبة التى تولدت فى نفسه من تهديد المطعون ضده الأول له باتخاذ الإجراءات القانونية ضده بالشيكات الصادرة من المورث بدون رصيد واعتقاداً منه بأن خطراً جسيماً أصبح وشيك الحلول يتهدهده فى نفسه بصدور أحكام جنائية ضده بالحبس ، وكان هذا التهديد من المطعون ضده الأول لم يكن بغية استيفاء دينه وإنما توصلاً إلى الاستيلاء على الأرض المبيّنة بعقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ وهو ما يتحقق به الإكراه بمعناه القانونى ، وهذا الإكراه كان الدافع لتعاقد المورث وحمله على توقيع العقد ، وهو ما يترتب عليه بطلان ذلك العقد . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ونفى وقوع إكراه مؤثر على إرادة مورث الطاعنين لمجرد استعمال المطعون ضده الأول وسيلة تهديد مشروعة فى ذاتها برغم أن الإكراه يتحقق رغم مشروعية الوسيلة مادام الغرض منها غير مشروع - على ما سبق بيانه - فإنه يكون معيباً بالفساد فى الاستدلال والخطأ فى تطبيق القانون وحجبه ذلك عن بحث طلب الطاعنين التعويض عن حرمانهم من الانتفاع بأرض النزاع ، فإنه يكون معيباً أيضاً بالقصور فى التسبيب .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه فى خصوص عقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ وطلب الطاعنين التسليم ، ولما تقدم ، من أسباب يتعين القضاء بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب بطلان عقد البيع المذكور والقضاء ببطلانه وهو ما يترتب عليه أن تضحى حيازة المطعون ضدهما الأول والثانى لأرض النزاع غير مستندة إلى تصرف نافذ فى حق الطاعنين ، ومن ثم تقضى بإلزامهما بتسليمها للطاعنين .

وحيث إن قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعنين ببطان عقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ قد حجب عن بحث طلب الطاعنين التعويض عن حرمانهم من الانتفاع بأرض النزاع ، وكانت المادة ٤/٢٦٩ من قانون المرافعات توجب على محكمة النقض عند نقض الحكم المطعون أن تحكم فى الموضوع متى كان الطعن للمرة الثانية أياً كان سبب النقض وكانت الأوراق غير كافية للفصل فى طلب التعويض عن عدم الانتفاع بأرض التداعى بما ترى معه المحكمة - بوصفها محكمة موضوع - الاستعانة بأهل الخبرة توصلأ لوجه الحق فى الدعوى .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه فيما قضى به من رفض إبطال عقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ وألزمت المطعون ضده الأول المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة وحكمت فى موضوع الاستئناف رقم لسنة .. ق القاهرة أولاً : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض بطلان عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٩٨/٦/٢٣ وببطلانه وبإلزام المطعون ضدهما الأولين بتسليم أرض النزاع الميينة الحدود والمعالم بالأوراق للطاعنين وألزمت المطعون ضده الأول المصاريف ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة . ثانياً : بندب مكتب خبراء وزارة العدل بمحافظة مرسى مطروح ليندب بدوره أحد الخبراء المختصين للاطلاع على ملف الدعوى والانتقال إلى الأرض مدار النزاع ومعاينتها على الطبيعة وتحديد مساحتها وبيان الحائز لها وتاريخ حيازته وتقدير حرمان الطاعنين من الانتفاع بها وللخبير فى سبيل أداء تلك المأمورية سماع ملاحظات الطرفين وأقوال شهودهما بغير حلف يمين والانتقال إلى أية جهة يرى ضرورة الانتقال إليها للاطلاع على ما عسى أن يكون لديها من مستندات تعينه على تحقيق مهمته وكلفت الطاعنين بإيداع مبلغ عشرة آلاف جنيه بخزينة المحكمة على ذمة مصاريف وأتعاب الخبير وحددت جلسة ٢٠١٩/٤/١ لنظر الاستئناف بحالته فى حالة عدم سداد الأمانة وجلسة ٢٠١٩/٦/١٧ فى حالة سداد الأمانة وإيداع التقرير .

نائب رئيس المحكمة

أمين السر